



KORRALDUS

Kuressaare

20.05.2025 nr 2-3/482

Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 01. veebruari 2022. a korraldusega nr 2-3/155 algatati Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha ja hõlmab Kase tn 18a (katastritunnus 71401:001:2716, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 7615 m²) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeringualal on Kase tänavaga piirnevas osas kehtestatud Väikese väina 110 kV kaabelliini detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 19. detsembri 2017. a korraldusega nr 231).

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel jagatakse Kase tn 18a katastriüksus ja moodustatakse 3 uut 75% tootmismaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega katastriüksust. Kruntide kasutamise sihtotstarbeks oleks tootmishoone maa (TT 75%) ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV 25%). Kolmele krundile planeeritakse püstitada tootmishooneid. Suurim lubatud ehitisealune pind on planeeritavatel kruntidel vastavalt: Kase tn 18a 1200 m², Kase tn 18d 800 m² ja Kase tn 18e 700 m². Juhul, kui kavandatakse üle 1000 m² ehitisealuse pinnaga hoonet, tuleb hoone mahtu liigendada. Igale krundile on lubatud 1 hoone (sh 0 - 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Hoone lubatud suurim kõrgus on 9,0 m.

Planeeringuala piirneb munitsipaalomandis oleva Kase tänavaga (katastritunnus 71401:001:2886). Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks rajatakse Kase tänavalt mahasõit, tolmuva kattega tee ja tupiktee lõpus manööverdusplats. Juurdepääsuks Kase tn 18d ja Kase tn 18e kruntidele esitatakse servituudi seadmise ettepanek. Parkimine on planeeritud kruntide siseselt.

Kase tänavaga külgnevale alale on planeeritud avalik parkla kuni 15 sõiduautole. Parkla rajamiseks koostab huvitatud isik ehitusprojekti, taotleb ehitusloa ja kasutusloa. Pärast kasutusloa andmist seatakse avalikule parklale isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsuse kasuks. Planeeringuala liikluskorraldus, parkimiskohtade täpne arv ja paigutus esitatakse ehitusprojektide koosseisus. Juurdepääsuteede, manööverdusplatside ja parkimiskohtade asukohtade ning suuruste projekteerimisel peab arvestama planeeritud kõrghaljastuse ja haljastusvööndi mahtudega.

Piirded tuleb rajada vajadusel ümber hoonestusalade metallkeevisaiana kõrgusega kuni 1,6 m. Eelistatud on haljastuspuhvriga piiramine. Läbipaistmatuid plankaedu ja kiviaedu pole lubatud rajada. Hoonestusalade piires ja teede ning tehnovõrkude rajamisel kuulub kõrghaljastus osaliselt likvideerimisele vastavalt planeeringule. Uus kõrghaljastus on planeeritud üksikute puudena

kruntide vahelisele alale ja Kase tänava lähipiirkonda. Laulu tn 20 katastriüksusel visuaalsete häiringute ja müra leevendamiseks kavandatakse planeeringuala idapoolse piiri lähedale ca 10 m laiune kõrghaljastatud haljastusvöönd. Olemasolev kõrghaljastus planeeritavas haljastusvööndis säilitada.

Planeeringuala elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 484949. Kase tn 16 katastriüksusele (katastritunnus 55001:008:0340) planeeritakse komplektalajaam. Alajaama toide planeeritakse 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablist. Arvestada tuleb planeeritaval elektrivarustuse trassil paikneva Elering AS-le kuuluva 110 kV kaabelliiniga. Alajaamast nähakse ette planeeritavatele kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud võrguühendus on 3x400A. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud katastriüksuste piiride lähedale 0,4 kV liitumiskilbid ja krundile positsioon 1 jaotuskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektideni tuleb näha ette maakaabliga. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, näiteks päikesepaneele, mida võib paigaldada hoonete katustele.

Ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS andnud tehnilised tingimused nr 3141.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009. a otsusega nr 13, edaspidi *üldplaneering*) kohaselt reserveeritud tootmismaal. Üldplaneeringu kohaselt reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarbe (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud otstarvete kombinatsioonina). Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimaluse korral vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist elamu- ja puhkealade kaudu.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatati tulenevalt planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, kuna Orissaare alevikus on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Lisaks tulenes detailplaneeringu koostamise kohustus kehtivast üldplaneeringust, mille seletuskirja peatüki 3.1.4 kohaselt reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.

Ruumilise arengu mõistes jääb detailplaneeringuala vastavalt üldplaneeringule tootmismaaks. Planeeringualast põhja poole jäävad elamumaa sihtotstarbega hoonestatud alad. Planeeritava tootmismaa hoonestus jääb lähimatest elamutest ca 60 m kaugusele. Planeeringualast lõuna poole jäävad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Ida poole jääb üldkasutatav maa koos laululava ja seda teenindava taristuga. Laululava kaugus planeeritavast hoonestusalast on ca 35 m. Kuna laululava lähiümbruses domineerib kõrghaljastus, siis tootmishoonete rajamine Kase tn 18a kinnistule eeldatavalt visuaalseid häiringuid kaasa ei too. Leevendava meetmena planeeritakse tootmishoonete ja Laulu tn 20 krundi vahele kõrghaljastatud haljastusvöönd.

Planeeritavast alast lääne poole jäävad tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused ning tehnovõrkudega koormatud maa-alad (Orissaare alajaam). Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega Kase tn 14 (katastritunnus 55001:008:0338) ja Kase tn

16 (katastritunnus 55001:008:0340) katastriüksustel ning kehtiva Kase tn 18 detailplaneeringuga (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 25. aprilli 2023. a korraldusega nr 2-3/456), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeringu elluviimine elavdab piirkondlikku ettevõtlust. Lähipiirkonnas asuvad elamud abihoonetega planeeringualast optimaalsel kaugusel ja planeeritava krundi vahetus läheduses on tootmismaid. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ning tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 04.02.2022, maakonnalehes Meie Maa 09.02.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 17.02.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 03.02.2022 teade nr 1880870 ja planeeringuala naabreid teavitati 04.02.2022 kirjaga nr 5-2/873-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 14.04.2025 kirjaga nr 5-2/2357-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 14.04.2025 kirjaga nr 5-2/2355-1. Planeeringuala naabrid määratud tähtjaks arvamust ei avaldanud. Maa- ja Ruumiamet kui riigile kuuluva Elektritaguse (katastritunnus 55001:006:0544) katastriüksuse volitatud asutus oma 28.04.2025 kirjas nr 6-3/25/6342-2 tõi välja, et neil ei ole vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele ning palutakse teavitada neid planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest.

Päästeamet keeldus 21.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2234-1 detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuid detailplaneeringut täiendati esitatud märkuste alusel ning Päästeameti kooskõlastus saadi 28.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2234-3.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (16.04.2025 kooskõlastus nr 6904972935), Elering AS-ga (30.04.2025 kooskõlastus nr 12-9/2025/253), AS-ga Kuressaare Veevõrk (kooskõlastus 16.04.2025) ja Telia Eesti AS-ga (15.04.2025 kooskõlastus nr 39568408).

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

1. Maakorraldustööde teostamine Kase tn 18a katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse. Peale eelnimetatud toiminguid seada teeservituudid, notariaalne leping vms.
2. Hoonete, rajatiste ja avaliku parkla ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, avaliku parkla, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine, kõrghaljastuse rajamine. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
3. Hoonetele, rajatistele ja avalikule parklale kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Avalikule parklale isikliku kasutusõiguse seadmine Saaremaa Vallavalitsuse kasuks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 23-21-DP, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär